حق الأجنبي في التمّلك والعمل – دراسة في التشريع الأردني والمقارن

The right of foreigners to own property and work - A study in both the Jordanian and comparative legislations

د.أمين الغنيمات

عضو هيئة تدريس، قسم القانون

الكلية العصرية الجامعية، رام الله– دولة فلسطين.

ameen.alghnimat@muc.edu.ps

ملخص

هذا البحث دراسة تأصيلية لإمكانية الأجنبي في التملك، والتي تكون من خلال تملك العقارات في دولة غير دولته، من حيث النظام القانوني الذي ينظمها من جهة، ولضمان تحقيق أهداف الدولة للحفاظ على سيادتها وأملاكها من جهة أخرى، وهذا يؤدي لظهور مكانة الأجنبي في علاقته مع الدولة وتحقيق المنفعة للطرفين.

استعرض الباحث الأحكام الناظمة للأجنبي في التملك، وطبيعتها القانونية المميزة لها، والتي تجعل من حق الأجنبي طبيعة خاصة، ثم ناقش الباحث موقف قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 الأردني والتعديلات الحديثة عليه لعام 2020 الذي تنبع منه النصوص القانونية لحق الأجنبي في تملك وإيجار العقارات، هذا فضلاً عن مقارنة للتشريعات العقارية العربية بهدف بيان أوجه الشبه والاختلاف في قانون الملكية. وأخيراً تضمنت خاتمة البحث نتائجه وتوصياته.

الكلمات المفتاحية: الأجنبي، الملكية، العقارات، الحقوق العينية، الدولة، الشخص الحكمي.

Abstract:

This research is a fundamental study of the foreigner's ability to own property, which occurs through owning real estate in a country other than his, in terms of the legal system that regulates it on the one hand, and ensuring the achievement of the state's objectives to preserve its sovereignty and property on the other hand. This situation reveals the status of the foreigner's position in their relationship with the state leading to achieve a win-win for both parties.

The researcher reviews the provisions regulating foreign ownership, and its distinct legal nature, which renders the foreigner's right a special case. Then the researcher discusses the position of Real Estate Ownership Law No. (13) of 2019 in Jordan and the recent amendments to it for the year 2020, which stems from the legal texts of the foreigner's right to own and rent real estate. This is in addition to a comparison of Arab real estate legislation with the aim of showing the similarities and differences in the property law. Finally, the study concludes with its findings and recommendations.

Keywords : ownership, foreigner, the state, real rights, legal person.

المقدمة

تعتبر الملكية العقارية من الركائز الأساسية التي اهتمت بها التشريعات العربية، وقد حرص المشرع الأردني على إحاطتها برعاية خاصة، حيث جاء الفصل السابع تحت عنوان "تملك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكميين للعقارات" في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته بالنص في المادة (133/أ) بأنه: "يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يتملك عقاراً في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقا للأحكام والغايات المبينة في هذا الفصل"، ما يشكل ضمانة أساسية للمواطنين وحماية للملكية العقارية في الأردن.

لقد تجلَّت حقوق الإنسان الطبيعية في التملُّك، حيث اعترفت الأنظمة على اختلافها بتملُّك العقار، ولم تطلق العنان لهذا التملُّك دون الأخذ بالدواعي التي تهدف إلى تنظيم أحكامه وبيان أصول وقواعد هذه الملكية، إذ يعدُّ من قبيل التصرُّفات التي تؤثر في أي كيان سياسي مستقل يتمتع بالسيادة على أرضه[1]. وتشكِّل قاعدة "تملُّك الأجانب"، من المسائل الهامة والحسَّاسة على المستوى الوطني، إذ إنَّ اعتبارات السماح للأجانب بالتملُّك لظروف وأصول معينة يجب أن يقابلها تحدياتها وعوامل ترتبط بسيادة الدولة والأمن الوطنيين.

وقد برز في تملُّك الأجنبي في مجال العقارات دور كبير في دعم الاقتصاد الوطني للدول النامية في توفير رأس المال، والخبرات، وتعزيز التطور العمراني والسكاني لأفراد الدولة المحليين والأجانب[2]، ونتيجة لذلك، تجد الدول الخيارات أمامها في سنِّ القوانين والأنظمة الخاصة بالتملُّك، ولا سيّما موضوع العقارات داخل الدول.

وتعدُّ الملكية منذ القِدَم ذات أهمية وقدسية أعطت الفرد مكانة في دولته ومجتمعه. كانت جماعة (القبيلة) يشتركون في ملكية الأرض في حضارة بدوية إلى زراعية، واستمرت إلى ملكية فردية خاصة منحت الفرد الصفة الخاصة، وهي التملُّك، بأن يكون صاحب ملكية مطلقة ليدعي "مالك"[3].

---

[1] البستاني، سعيد، (2004). المركز القانوني للأجانب والعرب في الدول العربية، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص20.

[2] فندي، مهند إبراهيم وتركي، بشرى خالد، (2018). التنظيم القانوني للاستثمار العقاري الأجنبي، دراسة مقارنة، مجلة الرافدين للحقوق، مج (16)، ع (58)، بغداد، ص15.

[3] العبيدي، علي هادي، (2008). الوجيز في شرح القانوني المدني "الحقوق العينية"، ط1، دار الثقافة للنشر، عمَّان، الأردن، ص29.

ويعتبر القانون العقاري من أهم القوانين المدنية، كما يعتبر العمود الفقري لجميع القوانين الداخلية التي ترعى الحقوق الخاصة فالملكية العقارية تحتل الأبرز بين الملكيات، على الرغم من المجتمع وازدياد دور بعض المنقولات ذات القيمة المرتفعة في العصر الحاضر، كالملكية الفكرية وملكية أسهم الشركات العالمية والكبيرة، ويعود ذلك إلى تجذّر أهمية الملكية العقارية وامتدادها عبر التاريخ، وإلى القيمة المعنوية والاجتماعية التي يمثّلها امتلاك العقار، إضافة إلى قيمته المادية.

إشكالية الدراسة:

تُثير مسألة الأجانب في التملك كثيراً من الإشكاليات القانونية، بسبب عدم وضوح دور الأجنبي بالتملك، وأبرز هذه الإشكاليات تتمثَّل في التساؤلات التالية:

1. طبيعة النظام القانوني الذي يخول الأجنبي بالتملك؟
2. ماهي الأركان القانونية للتملك؟
3. موقف المشرع الأردني والتشريعات المقارنة من حق الأجنبي بالتملك؟
4. هل نظمت التشريعات المقارنة حق الأجنبي في العمل؟

أهمية الدراسة:

تنبع أهمية الدراسة من أهمية الملكية العقارية سواء أكان ذلك ملكية الأموال المنقولة أم الأموال غير المنقولة وارتباطها بالمال من جانب، وفي التعرض لسيادة الدولة من جانب آخر، لما للتملك من سمة كونها ترتبط بالاستعمال والاستغلال والتصرف، لذلك من الأهمية بمكان التطرق إلى حق الملكية والأجنبي بملكيته.

ويشكل العمل حقاً نظمته الدساتير العربية والقوانين الخاصة وكان في مقدمتها قانون العمل الأردني رقم (8) لسنة 1996 أسوة ببقية التشريعات حرصاً منها على حقوق العامل، الأمر الذي دفعنا لبيان مكانة العامل الأجنبي من خلال هذا البحث.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى بيان موقف المشرع الأردني من تملك الأجانب سواء بالتملك أو الإيجار للأموال غير المنقولة وعلاقته بالدولة، ومدى اهتمام التشريعات العربية العقارية في تمتع الأجنبي بحرية التملك بغية الوصول إلى إيجاد تصور شامل عن التشريع العربي من حق الأجنبي في التملك، واستعراض مكانة العامل الأجنبي وحقه أو عدم إمكانيته بالعمل وفقاً للقانون الوطني أو الأجنبي، وتقديم دراسة متخصصة في هذا الحقل القانوني.

منهج الدراسة:

تحقيقاً للغرض المنشود من الدراسة، فقد اتبع الباحث في دراسته المنهج الوصفي التحليلي المقارن، لبيان التشريعات القانونية التي تنظم الملكية العقارية، والتعرُّض للقرارات القضائية، والوقوف على مضامينها بالقدر الضروري اللازم للدِّراسة.

الدراسات السابقة:

دراسة على (2017)[1]، وهي بعنوان: "**تملُّك الأجنبي للعقارات في التشريعات العربية**". جاءت هذه الدِّراسة في مقدمة وثلاثة فصول وخاتمة، تناولت فيها الباحثة موضوع تملُّك الأجنبي للعقارات في التشريعات العربية، جاء الفصل الأول بعنوان (مفهوم التملُّك الأجنبي للعقارات)، والفصل الثاني جاء بعنوان (أسباب كسب الملكية العقارية)، أما الفصل الثالث فكان بعنوان (تمتع الأجانب بحق تملُّك العقارات)، وانتهت الدِّراسة بالخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وجاءت أهم نتائج الدِّراسة أنَّ تملُّك الأجانب للعقارات سواءً كانت الأراضي المبنية أو الفضاء أو الأراضي الزراعية أو الصحراوية اختلف حكمه فيما بين التشريعات، فبعض التشريعات قيَد حق التملُّك بالنسبة للأجانب لهذه الأراضي، والبعض الآخر أباح التملُّك دون تقييد وحظر تملُّك الأراضي الزراعية. وأن اتفاق القوانين السودانية والمصرية والمغربية على حظر تملُّك الأجانب للأراضي الزراعية، ينطلق من اعتبار هذه الأراضي القوام الأساسي لإقليم الدولة، بالإضافة إلى أنها من أهم عناصر الثروة وأن سيطرة الأجانب عليها واستئثارها يُعد مظهراً من مظاهر انتقاص سيادة الدولة وأثراً من آثار الاستعمار الاقتصادي والسياسي.

وتختلف هذه الدِّراسة عن دراسة الباحث، في أنَّ دراسة الباحث ركزت على أحكام تملُّك غير الأردني للعقارات وفق قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، وفي النظام القانوني والقضائي الأردني خصوصاً مع التركيز على بيان الشروط والإجراءات التي تطلبها القانون الأردني من غير الأردني لتقديم طلب إذن تملُّك عقار في الأردن خصوصاً، بينما الدِّراسة السابقة تناولت الموضوع في القوانين المصرية والسودانية والمغربية وبعض التشريعات العربية المقارنة الأخرى، ومن ناحية قانونية بحتة فقط، بينما دراستنا الحالية ستركز على التطبيق القضائي للمحاكم الأردنية وعلى رأسها محكمة التمييز بخصوص الموضوع. كما أنَّ دراسة الباحث تعتمد على سند وأساس قانوني لها في التشريع الأردني وهو قانون الملكية العقارية

[1] علي روضة بخيت بشير، تملُّك الأجنبي للعقارات في التشريعات العربية، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2017.

رقم (13) لسنة 2019، بينما خلا كل من التشريعين السوداني والمصري من أي تنظيم قانوني يعالج المسألة محل البحث.

دراسة الحجايا (2016)[1]، وهي بعنوان: "**حق الأجانب في تملُّك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه**".جاءت هذه الدِّراسة في مقدمة ومطلبين وخاتمة، تناول فيها الباحث موضوع حق الأجانب في تملُّك العقارات ملكية تامة في دولة قطر من حيث الاعتراف بهذا الحق والقيود التي ترد عليه بعد اكتسابه، فجاء المطلب الأول بعنوان (مدى حق الأجانب في تملُّك العقارات ملكية تامة في دولة قطر)، أما المطلب الثاني فجاء بعنوان (القيود القانونية التي ترد على تملُّك الأجانب للعقارات ملكية تامة في دولة قطر)، وأخيراً الخاتمة بما تضمنته من نتائج وتوصيات.

وانتهت الدِّراسة بمجموعة من النتائج من أهمها، أن المشرِّع القطري في التشريعات الخاصة بتنظيم تملُّك الأجانب للعقارات أجاز لمن لا يحمل الجنسية القطرية بتملُّك العقارات في دولة قطر كاستثناء على المبدأ القاضي بأن حق تملُّك العقارات قاصر على القطريين، وقد جاء هذا الاعتراف احتراماً للمبدأ الدولي الذي اعُترف بموجبه للأجانب بالشخصية القانونية التي من متطلباتها السماح لهم بالتمتع بالحقوق المالية، ولعل أهمها الحق في ملكية العقارات. كما أنَّ هذا الاعتراف جاء مقيداً بعدة قيود، من هذه القيود ما يرد على حرية الأجانب في اكتساب الملكية العقارية، ومنها ما يرد على حق الملكية ذاته أي بعد اكتسابه.

وما يميِّز دراستي الحالية عن هذه الدِّراسة أنَّ الدِّراسة الحالية تعالج أحكام تملُّك غير الأردني للعقارات وتطبيقاتها القضائية في النظام القضائي والقانوني الأردني بشكلٍ رئيسي، ووفقاً لقانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، مع محاولة الاستفادة أحياناً من التشريعات المقارنة في ذلك "عند الضرورة والاقتضاء فقط"، مع محاولة التركيز على الجانب التطبيقي القضائي للمحاكم الأردنية وعلى رأسها محكمة التمييز الموقرة بخصوص الموضوع محل الدِّراسة، بينما الدِّراسة السابقة تناولت الموضوع في القانون القطري تحديداً ومن ناحية قانونية نظرية بحتة.

منهجية الدراسة:

اعتمد الباحث في منهجية الدراسة على التقسيم الثنائي للدراسة، حيث إن الإجابة على تساؤلات الدراسة يستدعي بالضرورة الحديث في المبحث الأول "النظام القانوني لتملك الأجنبي"، وعالج في المبحث الثاني القواعد القانونية لحقوق الأجنبي".

---

[1] الحجايا نور، حق الأجانب في تملُّك العقارات ملكية تامة في دولة قطر، الاعتراف به والقيود القانونية التي ترد عليه بعد اكتسابه، بحث منشور في مجلة الندوة للدراسات القانونية، جامعة قطر، العدد 2016، ص11.

المبحث الأول:

النظام القانوني لتملّك الأجنبي

إذا كان احترام الكيان الإنساني للأجنبي، وتوفير سبل المعيشة اللازمة له في الدولة، يقتضي الاعتراف له بالحق في التملُّك، وهذا يعني أنَّه من واجب الدول أن تعمل على تنظيم ملكية الأجنبي في أقاليمها، وأن تبيِّن القواعد التي يحق له من خلالها التملُّك[1].

وقد حرص المشرِّع الأردني في تطوُّره التشريعي في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019[(2)] بالنصِّ في فصلٍ مستقل وهو الفصل السابع تحت عنوان "تملُّك وإيجار غير الأردنيين والأشخاص الحكميين للعقارات"، بالعمل على بيان إطار قانوني "لتملُّك غير الأردنيين"، وهذا من شأنه احترام مكانة الأجنبي في الدولة.

ويرتبط حق التملُّك في الأغلب من حيث نشأته وطبيعته ومداه مع حقيّ الإقامة والعمل، فهو ينشأ مع الإقامة، وتبرز حاجته أكثر مع التوطُّن أو الإقامة المستمرة وتماسكه مع وجود العمل أو الاستثمار له، وبالتالي أن يكون حق التملُّك ممكناً للأجانب، كما هو حال المواطن المتمتِّع بجنسية وطنه[3]. لذا، سنقوم بتقسيم دراستنا لهذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول تحديد المقصود بحق الأجنبي بالتملُّك، ونستعرض في المطلب الثاني الطبيعة القانونية لحق الأجنبي بالتملُّك.

المطلب الأول:

تحديد المقصود بحق الأجنبي بالتملُّك

يُعدُّ حق التملُّك من الحقوق الأصلية للإنسان، بل وأهم حقوقه الأساسية باعتباره يرتبط بحقه في الحياة والوجود، ولذلك فإنَّ الملكية والحياة أمران متلازمان لدى الإنسان، حيث يجد الإنسان مالاً قابلاً

---

[1] الأصبحي، مصطفى ياسين محمد حيدر، حق الأجانب في التملُّك في القانون الدولي الخاص اليمني والمصري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة غير شمس، مصر، 1991، ص26.

[2] قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019، الصادر في عدد الجريدة الرسمية رقم (5573) بتاريخ 2019/5/16 على الصفحة 2792.

[3] الصوافين، محمد حسني، أثر التطور التشريعي على تملُّك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين للأموال غير المنقولة، ج (3)، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، 2016، ص178.

لإشباع حاجة معينة لديه، فإنَّ بديهية الإنسان تتجه إلى التملُّك والاستئثار به لإشباع هذه الحاجة، وبالتالي لا يجوز حرمان (أي) إنسان من هذا الحق[1].

ولقد سعت التشريعات القانونية إلى تنظيم حقوق الأجانب وواجباتهم وحرياتهم بالعمل على وضع النصوص التي تكفل إيجاد الحد الأدنى من الحقوق الممنوحة للأجنبي، وبشكلٍ لا يدع شكاً في المركز القانوني للأجنبي للتدليل على إظهار القوانين التي تبيِّن وضع الأجنبي في الدولة[2].

ويشكل التشريع أمراً بالغاً في الدولة، إذ يعتبر استقلال الدولة وفرض سيادتها جانباً في بناء مركز قانوني للأجنبي في الدولة، وذلك وفقاً لاعتبارات ومبادئ القانون الدولي وفقاً لمتطلبات المصلحة الوطنية وبما لا يتعارض مع سيادة الدولة ونظامها العام[3]، لذا، سنقوم بتقسيم دراستنا لهذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول مفهوم الأجنبي، ونستعرض في الفرع الثاني موقف المشرع الأردني من التمّلك.

الفرع الأول:

مفهوم الأجنبي

لقد جاء المشرِّع الأردني بالنص على "غير الأردنيين" في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 في المادة (133)، التي تنص على أنه: "أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يتملَّك عقاراً في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام والغايات المبينة في هذا الفصل. ب- يحظر على غير الأردني تملُّك العقارات في المناطق الحدودية والأثرية والتاريخية.

يرى الباحث أنَّه من خلال نص المادة (133) من قانون الملكية العقارية الأردني لسنة 2019، جاء خالياً من تعريف الأجنبي، وأورد مصطلحاً بقوله "غير الأردني"، ولم يدرج المشرِّع الأردني في المادة الثانية من ذات القانون تعريفاً تشريعياً للأجنبي أو "غير الأردني" وترك أمر تعريفه للقانون الخاص الذي ينظِّم الجنسية الأردنية، رغم أنّه كان الأوْلى من المشرِّع الأردني في قانون الملكية العقارية أن يعرِّف غير الأردني؛ نظراً لارتباط التملُّك بأجزاء الدولة.

---

[1] الأصبحي، مصطفى ياسين، حق الأجانب في التملُّك في القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة، دار النشر: المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2007، ص25.

[2] الخميس، أحمد بن عبد الله بن خميس، النظام القانوني لتملُّك الأجانب العقار في سلطنة عُمان، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة جرش، جرش، الأردن، 2018، ص12.

[3] خير، عادل محمد، الأجانب في القانون الدولي المعاصر والتشريع المصري، ط1، دار النهضة العربية، مصر، 1995، ص50.

وقد نصَّ المشرِّع الأردني في قانون الجنسية الأردنية وتعديلاته رقم (6) لسنة 1952[1] في المادة الثانية منه على تعريف الأردني بأنَّه: "كل شخص حاز الجنسية الأردنية بمقتضى أحكام هذا القانون"، وبيَّن بأنَّ الأجنبي في ذات المادة بأنَّه: "كل شخص غير أردني"، وعرَّف العربي بأنَّه: "تعني كلمة (عربي) لغايات هذا القانون كل من نسب لأب عربي الأصل ويحمل جنسية إحدى دول الجامعة العربية".

وفي النصوص التشريعية نفسها، فقد نصَّ قانون الإقامة وشؤون الأجانب وتعديلاته رقم (24) لسنة 1973[2] في المادة الثانية منه على تعريف الأجنبي بأنَّه: "كل من لا يتمتع بالجنسية الأردنية".

يرى الباحث أنَّ المشرِّع الأردني لم يعطِ تعريفاً كافياً للدلالة على معنى الأجنبي، إنَّما عمل على اعتبار الجنسية الوطنية (الأردنية) هي المعيار الرئيسي للتمييز بين الوطني والأجنبي، ولا شكَّ أنَّ وضع تعريف بمعايير الأجنبي تعتبر أدق قانوناً خصوصاً عندما نتحدث عن تملك غير الأردني للعقارات، غير أنَّ المشرع الأردني اعتبر مفهوم العربي– دون شك– الحديث بالمعيار نفسه، وهو تمتعه بالجنسية العربية للدولة التي يحمل جنسيتها.

وقد ذهبت بعض التشريعات العربية[3] إلى اتجاه التشريع الأردني بالأخذ بالجنسية لتمييز المواطن عن الأجنبي. فقد عرَّفت المادة الأولى بشأن تنظيم دخول وإقامة الأجانب في دولة الإمارات العربية المتحدة الأجنبي بأنَّه: "كل من لا يتمتع بجنسية الإمارات العربية المتحدة".

في حين ذهب المشرع التونسي في الفصل الأول من القانون عدد (7) لسنة 1968[4]، بالنص على أنّه: "يعتبر أجانب في نظر هذا القانون جميع الأشخاص الذين ليست لهم الجنسية التونسية، سواء كانت لهم جنسية أجنبية أم لم تكن لهم جنسية".

---

[1] المادة (2) من قانون الجنسية الأردنية وتعديلاته رقم (6) لسنة 1954 الصادر في الجريدة الرسمية رقم (1171) تاريخ 1954/2/16 في الصفحة رقم 105.

[2] المادة (2) من قانون الإقامة وشؤون الأجانب وتعديلاته رقم (24) لسنة 1973 الصادر في الجريدة الرسمية رقم (2426) تاريخ 1973/6/16 في الصفحة رقم 1112.

[3] لقد عرَّف المشرِّع اللبناني الأجنبي في المادة الأولى من القانون رقم (10) لسنة 1962 بأنَّه: "يعدُّ أجنبياً بالمعنى المقصود بهذا القانون كل شخص حقيقي من غير التابعية اللبنانية". والاتجاه نفسه للمشرع العراقي الذي عرَّف الأجنبي في المادة الأولى من قانون إقامة الأجانب العراقي رقم (18) لعام 1978 بأنَّه: "كل من لا يتمتع بالجنسية العراقية". ويتضح أنَّ التشريعات لم توضِّح بدقة دلالة الجنسية، حيث اقترنت بدلالة الجنسية الأم للدولة.

[4] الفصل الأول من قانون عدد (7) لسنة 1968، الصادر في الرائد الرسمي رقم (11) تاريخ 1968/3/8 في العدد رقم 7.

يلاحظ الباحث على نص المشرّعِ التونسي أنَّه عمل على التمييز بين المواطن المتمتع بالجنسية التونسية والفرد الذي لا يتمتع بالجنسية التونسية، والعمل على بيان أنّه إذا كان متمتعاً بالجنسية الأجنبية، فإنه أجنبي، وإذا لم يكن متمتعاً بأية جنسية أيضاً اعتبره المشرّعِ التونسي أجنبياً، وهذا دلالة على التمييز للأجنبي عن الوطني وعديم الجنسية باعتبار ذلك حرصاً على الجنسية الوطنية للدولة.

وقد أظهر المشرّعِ الأردني مكانة الأشخاص الحكمية من خلال النص عليه في القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، حيث نصَّت المادة (50) من ذات القانون بأنَّ الأشخاص الحكمية هي:

1- الدولة والبلديات بالشروط التي يحددها القانون والمؤسسات العامة وغيرها من المنشآت التي يمنحها القانون شخصية حكمية.
2- الهيئات والطوائف الدينية التي تعترف لها الدولة بشخصية حكمية.
3- الوقف.
4- الشركات التجارية والمدنية.
5- الجمعيات والمؤسسات والمنشآت وفقاً لأحكام القانون.

كل مجموعة من الأشخاص أو الأموال تثبت لها الشخصية الحكمية بمقتضى نص في القانون".

وفي ذات القانون المدني نصَّت المادة (52) على أنَّ: "الأشخاص الحكمية تخضع لأحكام القوانين الخاصة بها:

يرى الباحث باستقراء نص المادة (50) من القانون المدني على اعتباره القاعدة العامة التي يتم الرجوع إليها في حالة غياب النص عنه في القانون الخاص؛ لذلك لم ينص المشرّعِ الأردني في قانون الملكية العقارية الحديث رقم (13) لسنة 2019 على تعريف مسألة الأشخاص الحكميين، وهذا يعني الرجوع للمفهوم الوارد في المادة (50) من القانون المدني، غير أنه كان من الواجب على المشرّعِ النص عليها في قانون الملكية العقارية.

ويرى البعض من الفقه[1]، أنَّ الأجنبي "كل من لا يتمتع بالصفة الوطنية في الدولة؛ أي من لا يحمل جنسية الدولة وفقاً لأحكام قانون الجنسية الوطنية، حيث يكفي لمعرفة الأجنبي في أي دولة أن نرجع إلى تشريعها الذي يحدد الوطني من الفرد الأجنبي.

ومن الأهمية بمكان أنَّ تحديد جنسية الشخص الأجنبي طبيعياً أو معنوياً هي قاعدة تخص القانون الداخلي في كل دولة على حدة وفق "المبادئ العامة في القانون الدولي الخاص"، إذ تعتبر مسألة تحديد

[1] الفصل الأول من قانون عدد (7) لسنة 1968، الصادر في الرائد الرسمي رقم (11) تاريخ 1968/3/8 في العدد رقم 7.

جنسية المستثمر أمراً خاصاً تحدده التشريعات الداخلية لكل دولة معنية للاستثمار، لذا فقد اهتمت الدول المضيفة للاستثمار بتحديد معيار يميز الشخص الأجنبي عن الوطني بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمعنوية[1].

وقد نصّت المادة الثانية من قانون الاستثمار الأردني وتعديلاته على بيان مفهوم المستثمر بأنَّه: "الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يمارس نشاطاً اقتصادياً في المملكة وفق أحكام هذا القانون"[(2)].

حيث بيَّن الأردني تحديد القانون الواجب التطبيق على الأشخاص الاعتبارية بالنص عليه في المادة (2/12) من القانون المدني والتي تنص على أنَّه: "النظام القانوني للأشخاص الحكمية الأجنبية من شركات وجمعيات ومؤسسات وغيرها، فيسري عليه قانون الدولة التي اتخذت فيها هذه الأشخاص مركز إدارتها الرئيسي الفعلي، فإذا باشرت نشاطها الرئيسي في المملكة الأردنية الهاشمية، فإنّ القانون الأردني هو الذي يسري.

يرى الباحث بأنَّه حسناً فعل المشرِّع الأردني بالعمل على بيان القانون الواجب التطبيق على الأشخاص الاعتبارية، وهذا يؤكد مكانة الشخص الاعتباري في الدولة، وإحاطته بضمانات قانونية تتلاءم مع قانون الدولة ونظامها القانوني، وحرصاً على عدم تداخل التشريعات أو اختصاص المحاكم في شأن المنازعات المتوقع حصولها بسبب عمل الأشخاص الاعتبارية.

الفرع الثاني:

موقف التشريع الأردني لحق الأجنبي بالتملُّك

تجلَّت النصـوص القانونية التي تعنى بالملكية في القانون المدني الأردني رقم (43) لسـنة 1976 والتي بين فيها مفهوم حق الملكية بوجه عام في المادة (1/1018) بقوله:" حق الملكية هو سـلطة المالك في أن يتصرَّف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعةً واستغلالاً".

في حين انفرد القانون الخاص بمسألة تملُّك الأجانب في قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسـنة 2019 وتعديلاته التي أوجدها ضـمن الفصـل السـابع تحت عنوان "تملُّك وإيجار غير الأردنيين

---

[1] السعد منصور فرج، النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في ظل قانون الاستثمار الجديد، دراسة قانونية اقتصادية مقارنة، ع (3)، مجلة الحقوق، جامعة الكويت، الكويت،2003، ص277.

[2] المادة الثانية من قانون الاستثمار الأردني وتعديلاته رقم (30) لسنة 2014، الصادر في الجريدة الرسمية رقم (5308) بتاريخ 2014/10/16 في الصفحة رقم 6023.

والأشـــخاص الحكميين للعقارات"[1]، حيث نصَّــت المادة (134) من قانون الملكية العقارية الأردني على أنَّه: "أ- يجوز لغير الأردني وللشخص الحكمي أن يكتسب حقاً عينياً عقارياً في المملكة بعد حصوله على إذن بذلك وفقاً للأحكام المبيَّنة في هذا الفصـل. ب- تسـري أحكام تملُّك غير الأردني والشـخص الحكمي للعقار على اكتسـابه الحقوق العينية العقارية .ج- للمجلس إخضـاع حق تملُّك الأشـخاص الذين يحملون وثائق وجوازات سـفر مؤقتة للأموال غير المنقولة في المملكة وفقاً لأحكام هذا الفصـل إلى موافقة مسـبقة وبناءً على تنسيب الوزير المستند إلى توصية وزير الداخلية".

وقد أكَّدت محكمة التمييز في حكم لها جاء فيه: "أنَّ المميز هو سعودي الجنسية ولم يستكمل إجراءات الحصول على الإذن والموافقة من وزير المالية واستند المميز في الحصول على ملكيته على الوكالة الخاصة غير القابلة للعزل المعطاة من قبل المميز ضده للمميز وكونه لم يحصل على موافقة وزير المالية كجهة اختصاص يغدو قرار التمييز موافقاً للقانون[2]".

يرى الباحث أنَّ محكمة التمييز الأردنية في حكمها اشترط مسألة تطبيق النص القانوني الوارد في المادة (133) من قانون الملكية العقارية لسنة 2019 وتعديلاته، لذا نرى أنَّ المحكمة بينت ضرورة الحصول على الموافقة من وزير المالية ولم تكتفِ بالوكالة على اعتبار أنَّ الوكالة ليست سند ملكية للأجنبي، وإنما قيدت التملُّك بالحصول على الموافقة من الجهة المختصة.

وقد اشترط المشرِّع الأردني مبدأ المعاملة بالمثل، كشرط لتملُّك الأجانب للعقارات في المملكة الأردنية الهاشمية، وذلك بموجب القانون المسمى بـ (قانون المقاطعة الاقتصادية وحظر التعامل مع العدو رقم 11 لسنة 1995) الذي نصَّ في مادته السادسة، على أنَّه: "بالإضافة لما ورد في قانون إيجار وبيع الأموال المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة 1953، وقانون تصرف الأشخاص المعنويين في الأموال غير المنقولة رقم (61) لسنة 1953، لا يجوز لأي شخص أجنبي طبيعي أو معنوي لا يحمل جنسية إحدى الدول العربية، أن يشتري أو يستأجر أو يتملُّك بشكل مباشر أو غير مباشر أية أموال غير منقولة في المملكة إلا بتوافر الشروط الآتية: "1- أن لا تحظر تشريعات أو ممارسات الدولة أو الدول التي يحمل طالب التملُّك

---

[1] انظر:

- سلامة، أحمد عبد الكريم، القانون الدولي الخاص، الجنسية والمعاملة الدولية للأجانب، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص55.
- خيرزان زياد فيصل، المزايا والضمانات التشريعية للاستثمار الأجنبي في قوانين الاستثمار العربية، دار النهضة العربية، القاهرة،2014. ص45.

[2] قرار تمييز حقوق، رقم (2012/3738)، بتاريخ، (2012/11/19)، منشورات قسطاس.

أو الاستئجار جنسيتها تملُّك الأردنيين أو استئجارهم للأموال غير المنقولة فيها، وأن لا تكون هناك عوائق عملية تحول دون تمتع الأردنيين بهذه الحقوق".

يلاحظ الباحث من خلال هذا النص، أنَّ المشرِّع الأردني قد استثنى رعايا الدول العربية من الخضوع لحكم المادة المذكورة، ولا ندري إذا ما كان المشرّعِ الأردني يقصد من وراء هذا الاستثناء أن يجيز لرعايا الدول العربية أن يتملَّكوا العقارات في المملكة دون أن يعلق ذلك على شرط المعاملة بالمثل أسوة بالمواطنين أنفسهم؟ أم أنه فقط أراد من وراء هذا الاستثناء أن يخص رعايا العرب بمعاملة متميزة، وذلك من خلال إعفائهم من الخضوع للقيود المفروضة على الأجانب وعلى أساس تحقيق شرط المعاملة بالمثل؟ نعتقد ونرجح، بأنَّ المعنى الثاني هو الذي كان في قصد المشرّعِ الأردني عندما أورد هذا الاستثناء.

كذلك فإنَّ المشرّعِ الأردني اشترط المعاملة بالمثل أيضاً، بالنسبة لتملُّك الدول والهيئات الأجنبية للعقارات في المملكة الأردنية، وذلك بموجب قانون بيع وإيجار الأموال غير المنقولة من الأجانب رقم (40) لسنة 1953، الذي أجاز في مادته الخامسة لممثلي الدول الأجنبية أن يتملَّكوا إضافة إلى وظائفهم أموالاً غير منقولة في المملكة، لإقامة مكاتب أو دور سكن عليها، بموافقة مجلس الوزراء وعلى أساس المعاملة بالمثل.

وهذا ما نصَّت عليه المادة (147) من قانون الملكية العقارية الأردني بأنَّه: "أ. للوزير بناءً على تنسيب المدير المستند إلى توصية من وزير الخارجية منح الإذن بتملُّك العقارات داخل حدود التنظيم لأي من: 1- البعثات الدبلوماسية المعتمدة لمزاولة أعمالها وسكن رؤسائها وأفرادها شريطة معاملة بلادها للبعثات الدبلوماسية الأردنية بالمثل. 2-المنظمات العربية والإقليمية والدولية المعتمدة في المملكة لمزاولة أعمالها وسكن ممثليها. ب. يبتّ المجلس في أي حالة غير منصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة".

المطلب الثاني:

الطبيعة القانونية لحق الأجنبي بالتملُّك

يُعّد حق التملُّك من أهم الحقوق التي يتمتَّع بها الأجانب في الدولة، والأصل هو اعتبار الحق في التملُّك من الحقوق اللصيقة بالشخصية؛ لأنَّ اكتساب ملكية الأموال والتمتُّع بثمارها هو مظهر من مظاهر الشخصية القانونية للفرد، وقد نصَّت المادة (17) من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان لعام 1948 صراحةً على أنَّ: "لكل شخص حق التملُّك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره، ولا يجوز تجريد أحد من ملكه بطريقة تعسفية".

وتلعب المعاملة بالمثل دوراً بارزاً في تنظيم تمتع الأجانب في الدول والرعايا في الخارج، لهذا الحق، كونه يمثل واحداً من أهم الحقوق الخاصة التي تدخل المعاملة بالمثل في تنظيمه.

إنَّ الحديث عن الأحكام المتعلقة بحق الأجنبي في الملكية من المســـائل التي تلجأ إلى بيان النُّصـوص القانونية والحفاظ على سيادة الدولة باعتبار العقار جزءاً من الدولة؛ السبب في ذلك هو معرفة ماهية هذه النصوص وأركانها القانونية، خصوصاً أنَّ تملُّك الأجانب في الدول، طرح العديد من التساؤلات لدى الباحث منها: ما هو الحق الممنوح للأجنبي هذا من جانب، ومن جانب آخر ما هي الأموال التي يقتصر عليها التملُّك؟

تُعدُّ المنقولات والعقارات من العناصر الهامة في الملكية لما لها من ركيزة في التعاملات، فبالنسبة للمنقولات، فإنَّ الغالب أنَّ المعاملة بالمثل لا تلعب دوراً في تنظيم تملُّك الأجانب لها؛ لأنَّ الاتجاه الغالب في معظم دول العالم هو السماح للأجانب بتملُّك معظم المنقولات، باستثناء بعض المنقولات ذات القيمة الاقتصادية الكبيرةِ والتي من شأنها التأثير في الكيان الاقتصادي للدولة، فإنَّ المشرّعِ في معظم دول العالم يتَّجه إلى تقييد حق الأجنبي في تملُّك مثل هذا النوع من المنقولات، مثل السفن والطائرات والسندات الحكومية[1]، وعليه كان لزاماً علينا أن نقوم بالوقوف على موقف التشريعات العربية لحق الأجنبي بالتملك في (الفرع الأول)، ونستعرض في (الفرع الثاني) المعايير القانونية لتملُّك الأجنبي.

الفرع الأول:

التشريعات العربية الناظمة لحق الأجنبي بالتملُّك

لقد بيَّن المشرّعِ المصري بموجب القانون المرقم (230) والصادر سنة 1996 الخاص بتملُّك الأجانب للعقارات في مصر، فقد أجاز هذا القانون للأجانب أن يتملَّكوا العقارات في مصر (ما عدا العقارات المتاخمة للحدود والأراضي الزراعية)، ودون أن يعلَّق ذلك على شرط المعاملة بالمثل، حيث نصَّت المادة الثانية من هذا القانون على ما يأتي: "يجوز لغير المصري تملُّك العقارات، مبنية كانت أو أرض فضاء، بالشروط الآتية:

1. أن يكون التملُّك لعقارين على الأكثر في جميع أنحاء الجمهورية بقصد السكن الخاص له ولأسرته وذلك دون الإخلال بحق تملُّك العقارات اللازمة لمزاولة النشاط الخاص المرخص به من السلطات المصرية المختصة.

[1] الجبوري، ياسين، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني: آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات، دراسة موازنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2003، ص60.

2. ألا تزيد مساحة كل عقار على أربعة آلاف متر.
3. ألا يكون العقار من العقارات المعتبرة أثراً في تطبيق أحكام قانون حماية الآثار.

ذهب البعض من الفقه[1] "ولا شكَّ أنَّ التساهل على هذا النحو وعدم اشتراط ضرورة الحصول على موافقة مسبقة من السلطة المختصة لتملُّك الأجنبي، وعدم وضع ضوابط محددة ودقيقة للهدف من التملُّك وقصره على ضرورات السكن أو مزاولة النشاط لهو أمر خطير ويشجع الأجانب على شراء العقارات بهدف المضاربة وتحقيق الأرباح وهو أمر له انعكاساته الخطيرة ويضر بالاقتصاد القومي على المدى البعيد".

لقد حدّدت المادة الأولى من هذا القانون شروط اكتساب غير اللبنانيين حقوقاً عينية عقارية في لبنان، فنصّت على أنه لا يجوز لأي شخص غير لبناني، طبيعياً كان أم معنوياً، كما لا يجوز لأي شخص معنوي لبناني يعتبره هذا القانون بحكم الأجنبي، أن يكسب بعقد أو بعمل قانوني آخر بين الأحياء، أي حق عيني عقاري في الأراضي اللبنانية أو أي حق عيني من الحقوق الأخرى التي يعينها هذا القانون، إلا بعد الحصول على ترخيص يعطى بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بناءً على اقتراح وزير المالية. ولا يشذ عن هذه القاعدة إلا في الأحوال المنصوص عليها صراحة في هذا القانون أو في نص خاص. ولا يجوز تملُّك أي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها أو لأي شخص إذا كان الملك يتعارض مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين.

وعليه، يجب على الأجنبي، غير اللبناني، الذي يريد أن يمتلك حقوقاً عينية عقارية في لبنان أن يحصل على ترخيص من مجلس الوزراء يصدر بموجب مرسوم بناءً على اقتراح وزير المالية، باستثناء الحالات التي نصَّ عليها القانون بالإعفاء من هذا الترخيص. وقد حظرت المادة الأولى من هذا القانون تملُّك أي حق عيني من أي نوع كان لأي شخص لا يحمل جنسية صادرة عن دولة معترف بها، أو لأي شخص إذا كان الملك يتعارض مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين"[2].

---

[1] أنظر:

- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، ط 2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991، ص،485.
- الروبي محمد، الجنسية ومركز الأجانب في القانون المقارن، ج2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005، ص25.

[2] قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان الذي وضع موضع التنفيذ بموجب المرسوم رقم 11614 (تاريخ 1969/1/4)، والذي ألغي بموجب المرسوم الاشتراعي رقم 113 (تاريخ 1983/9/16)، ثم أعيد العمل به بموجب المرسوم الاشتراعي رقم (32) (تاريخ 1985/3/23)، وعدّل بموجب القانون المنفذ بالمرسوم رقم 5131 (تاريخ 1973/3/19)، وبموجب القانون رقم (296) (تاريخ 2001/4/3).

يرى الباحث، أنَّ المشـرِّع المصـري وضـح العديد من الجوانب التي أجاز فيها لغير المصـري بالتملُّك من خلال موقع العقار والمسـاحة المرتبطة به ضـمن ما بيَّنه النص القانوني، إلا أنَّ المشـرِّع اللبناني عمل منع تملُّك الأجنبي إلا بموافقة مسبقة وخاصة من مجلس الوزراء اللبناني، وهذا يعتبر سمة خاصة لديه وتبعاً لضرورات المعايير بالتملُّك المنسجمة مع الدستور اللبناني[1].

وقد استقرَّت الاجتهادات القضائية اللبنانية على اعتبار هذه النصوص متعلقة بالنظام العام ولا تجوز مخالفتها إطلاقاً، وهذا ما أكدت عليه محاضر مجلس النواب في مناقشة تعديل قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان بموجب القانون رقم (2001/296)، والتأكيد على عدم جواز تملُّك الفلسطينيين الحقوق العينية العقارية في لبنان لتعارضه مع أحكام الدستور لجهة رفض التوطين. حيث ورد أنَّ هناك إجماعاً وطنياً، كرسه اتفاق الطائف وكرسه الدستور، على رفض التوطين، وأن كلمة «لا توطين» لا تعني الباكستاني أو الفرنسي بل تعني عدم توطين الفلسطيني. كما أكد على هذا الاتجاه ايضاً قرار المجلس الدستوري رقم (2) تاريخ 2001/5/10 في موضوع الطعن بالفقرة الثانية من المادة الأولى المذكورة سابقاً.

أمَّا بالنسبة لموقف القانون الفرنسي، فإنه وعلى الرغم من أنَّه علَّق حق تمتع الأجنبي بجميع الحقوق الخاصة بفرنسا على شرط تحقق المعاملة الدبلوماسية بالمثل، بموجب نص المادة (11) من القانون المدني الفرنسي، المشار اليها آنفاً، إلا أنَّه تبنَّى موقفاً خاصاً من حق الأجنبي في تملُّك العقارات حصراً في فرنسا، وذلك بموجب التشريعات المتعددة والخاصة بحق الأجانب بالتملُّك في فرنسا، والتي ساوت بين الأجانب والوطنيين، من حيث الاعتراف لهم بتملُّك العقارات في فرنسا دون أن يخضع ذلك لحكم المادة (11) من القانون المدني الفرنسي والتي تشترط المعاملة الدبلوماسية بالمثل، باعتبار أن هذا الحق من حقوق القانون الطبيعي، غير أن المشرِّع الفرنسي فرض رقابة على تملُّك الأجانب للعقارات في فرنسا، وتمثلت هذه الرقابة في إخضاع تملُّك الأجانب لشرط مسبق هو ضرورة الحصول على تصريح من وزير المالية وذلك لمنع المضاربات العقارية من قبل الأجانب غير المقيمين في فرنسا بصفة دائمة [2].

في حين نظَّم قانون تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية رقم 38 لسنة 1961 موضوع تملُّك الأجنبي للعقار، واشترطت المادة الأولى منه، ضرورة تحقق مبدأ المعاملة بالمثل بين السعودية والدولة التي ينتمي

---

[1] الحنبلي شاكر، موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1929، ص60.

[2] الصوملي عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملُّك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015، ص55.

إليها الأجنبي طالب التملُّك، حيث نصَّت هذه المادة على أنَّه: "يعامل الأجنبي في حق الملكية وفي المعاملات التصريفية التي ترد على العقار، بما يعامل به السعودي في بلد ذلك الأجنبي، وفقاً لقاعدة المقابلة بالمثل، فلا يجوز أن يملك الأجنبي من العقار في السعودية إلا ما يجوز ان يتملُّكه السعودي في ذلك البلد من حيث النوع والمساحة والموقع والاستعمال...".

يرى الباحث أن هناك مأخذاً على موقف المشرّعِ السعودي في هذا الخصوص، إذ إنَّ دقة الصياغة القانونية واللغوية للنص، كانت تستوجب على المشرّعِ السعودي أن يستعمل مصطلح المعاملة بالمثل بدلاً من استخدامه لمصطلح (المقابلة بالمثل)، سواء في المادة الأولى من قانون تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية أم في المادة (154) من قانون التسجيل العقاري، وهو خطأ وقع فيه المشرّعِ السعودي في أكثر من موضع، على الرغم من الفرق الواضح بين المصطلحين من حيث المعنى.

حيث إنَّ القيد الذي اشترطه المشرّعِ السعودي، هو ضرورة تحقق مبدأ المعاملة بالمثل، كشرط لجواز تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية. وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز السعودية في قرارها المرقم 74/33 بتاريخ 1974/2/24 بأنه: "إنَّ تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية يخضع إلى أحكام قانون تملُّك الأجنبي للعقار رقم (38) لسنة 1961 المعدل، وهي تتضمن ما يلي: يجوز ان يتملك الأجنبي عقاراً في السعودية وفقاً لقاعدة المعاملة بالمثل" [1].

الفرع الثاني:
أنماط تملُّك الأجنبي

اعترفت معظم تشريعات الدول للأجانب بحق تلقي الأموال من الوطنيين عن طريق الميراث والوصية، غير أنَّ هذا الحق لما كان له من صلة بالمسائل المالية التي تتعلق بالثروة الوطنية العامة، بوصفها من وسائل انتقال ملكية الأموال، كان من حق كل دولة أن تتدخل في تنظيم التوارث بين الأجانب والوطنيين، بحيث لا تجيز خروج شيء من ثروتها إلى الوارثين الأجانب دون أن تضمن دخول ما يقابله من الباب نفسه، مشترطة بذلك تحقق مبدأ المعاملة بالمثل كشرط لاستحقاق الوارث أو الموصى له الأجنبي، لنصيبه من الإرث أو المال الموصي به[2].

---

[1] أبا الخيل عبد الله بن محمد صالح، أحكام تملُّك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، مج15، ع60، مجلة العدل، الرياض، 2013، ص235.

[2] الصوافين محمد حسني، أثر التطور التشريعي على تملُّك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين الأموال غير المنقولة، ع1، ج3، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، 2016، ص177.

أولاً: المعاملة بالمثل كحق للأجنبي

لقد نصَّت المادة (6) من قانون المواريث المصري رقم 77 لسنة 1943، على أنه: "لا توارث بين مسلم وغير مسلم، ويتوارث غير المصريين بعضهم من بعض، واختلاف الدارين لا يمنع من الإرث بين المسلمين ولا يمنع بين غير المسلمين إلا إذا كانت شريعة الدار الأجنبية تمنع من توريث الأجنبي عنها".

يلاحظ الباحث والمتَّضح من النص، أنَّ المشرّعِ المصري قد حصر حالة التوارث في حالتين:

الحالة الأولى: إذا كان التوارث بين مصري مسلم وأجنبي مسلم، أجاز المشرِع المصري التوارث في هذه الحالة دون أن يعلق ذلك على مبدأ المعاملة بالمثل، على خلاف القانون السعودي وبقية القوانين الأخرى.

الحالة الثانية: إذا كان التوارث بين مصري غير مسلم وأجنبي غير مسلم، ففي هذه الحالة، علق المشرّعِ المصري صحة التوارث على تحقق شرط المعاملة التشريعية بالمثل، بين القانون المصري وقانون الدولة الأجنبية التي ينتمي إليها الأجنبي.

حيث يجب على القاضي المصري في هذه الحالة أن يرجع إلى قوانين الدولة التي ينتمي إليها الوارث الأجنبي، ليتأكد بنصوص قانونية، من أن القوانين في ذلك البلد الأجنبي لا تمنع الأجانب من الميراث لديها، ومتى ما تسنى له التأكد من أن قوانين تلك الدولة الأجنبية لا تحرم الوارثين الأجانب بشكل عام أو الوارثين المصريين بشكل خاص من حصصهم الإرثية من الأموال الموجودة لديها، أتيح عندئذٍ للقاضي المصري أن يمنح الحق ذاته لرعايا تلك الدولة الأجنبية الموجودة لديها، تأسيساً على مبدأ المعاملة التشريعية بالمثل[1].

أمَّا بالنسبة للوصية، فإنَّ المشرِع المصري قد اعتنق مبدأ المعاملة التشريعية بالمثل في هذا الصدد أيضاً، فقضى بعدم جواز الإيصاء إذا كان الموصى له غير مسلم تابع لبلد غير إسلامي يمنع قانونها الإيصاء لمثل الموصي.

وقد نصَّت على ذلك المادة التاسعة من قانون الوصية المصري رقم (71) لسنة 1946 بقولها: "تصحُ الوصية مع اختلاف الدين والملة وتصحُّ مع اختلاف الدارين ما لم يكن الموصي تابعاً لبلد إسلامي والموصى له غير مسلم تابع لبلد غير إسلامي تمنع شريعته من الوصية لمثل الموصي".

[1] خالد هشام، المدخل القانوني الدولي الخاص العربي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، (2003)، ص130.

أمَّا بالنسبة لموقف المشرِّع السعودي من مبدأ المعاملة بالمثل في مسائل الميراث والوصية، فإنَّه بدوره أيضاً أخضع إمكانية تمتع الأجنبي بحق الإرث والوصية على مبدأ المعاملة بالمثل، حيث بالنسبة للميراث، نصَّت المادة (22) من القانون المدني السعودي رقم (40) لسنة 1951، على أنَّه: "أ– اختلاف الجنسية غير مانع من الإرث في الأموال المنقولة والعقارات، غير أن السعودي لا يرثه من الأجانب إلا من كان قانون دولته يورث السعودي منه".

والمعاملة التشريعية بالمثل التي اشترطها المشرِّع السعودي، كشرط لتمتع الأجنبي بحق الإرث في السعودية، تشمل العقارات والمنقولات كما يتضح من نص المادة، وبالنسبة للعقار، فإن المادة (188) من قانون التسجيل العقاري السعودي، نصَّت بدورها أيضاً على مبدأ المعاملة كشرط لتسجيل العقار باسم الوارث الأجنبي في السعودية[1].

حيث نصَّت هذه المادة على أنَّه: "يجوز تسجيل العقار باسم الوارث الأجنبي من مورث سعودي استناداً لمبدأ المقابلة بالمثل، إلا أنه يخضع تسجيل الإرث باسم الأجنبي إلى القيود القانونية المفروضة على تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية".

وبذلك فإنَّ الطائفة نفسها من العقارات التي تدخل في نطاق المعاملة عند تملُّك الأجنبي للعقار في السعودية بغير طريق الإرث، بموجب قانون تملُّك الأجنبي للعقار رقم 38 لسنة 1961، تدخل ايضاً في نطاق المعاملة بالمثل فيما يتعلق بتملُّك الأجنبي للعقار عن طريق الإرث.

أمَّا بالنسبة للوصية، فقد اشترط المشرِّع السعودي تحقق مبدأ المعاملة بالمثل أيضاً لصحة وصية السعودي الأجنبي، فلم يُجز المشرِّع السعودي صحة الوصية الصادرة من موصي سعودي لموصى له أجنبي إلا إذا كانت الدولة التي ينتمي إليها الموصى له تجيز مثل هذا الحق أيضاً للسعوديين في إقليمها.

وبذلك فإنَّ المشرِّع السعودي قد عدّ المعاملة بالمثل إحدى الشروط الموضوعية اللازمة لصحة الوصية الصادرة عن الموصي السعودي للموصى له الأجنبي، والتي هي عبارة عن الشروط الجوهرية أو الأساسية التي يجب توافرها جميعاً، بحيث إذا تخلف شرط واحد منها لأدَّى ذلك إلى بطلان التصرف.

ونحن نؤيد الاتجاه الذي سلكه المشرِّع السعودي، ونعتقد بأنه كان موفقاً في موقفه بخصوص إجازة صحة الوصية لأجنبي في المنقولات فقط دون العقارات. وذلك بسبب أن العقار جزء لا يتجزأ من إقليم الدولة السياسي، وركن مهم من أركان الكيان الاقتصادي للدولة، وتمليكها للأجانب منحة غالية جداً، بحيث

[1] الروبي، الجنسية ومركز الأجانب في القانون المقارن، المرجع السابق، ص30.

يجب أن يحاط بجميع الضمانات لمصلحة الدولة ومواطنيها، الأمر الذي قد لا يتحقق فيما لو أُجيز للأفراد التصرف به للأجانب بإرادتهم المنفردة، خاصة أن الإنسان معرَّض لأن يغرَّر به، أو أن يُكره على القيام بتصرف قانوني معين بشتى وسائل الضغط أو التهديد، الأمر الذي يعود بمردود سلبي وخطير، سواء في النواحي السياسية أو الاقتصادية أو الاجتماعية.

أما بالنسبة لموقف القانون الفرنسي، فقد بيَّن أن حق الأجنبي بالميراث والوصية في فرنسا يخضع لحكم المادة (11) من القانون المدني الفرنسي المشار إليه سابقاً، والتي اشترطت المعاملة الدبلوماسية بالمثل كشرط عام لتمتع الأجنبي بجميع الحقوق الخاصة في فرنسا، ومن ضمن هذه الحقوق بلا شك، حق الميراث والوصية[1].

ثانياً: سند تملُّك الأجنبي

لقد نصَّ المشرِّع الأردني في المادة (136) من قانون الملكية العقارية على أنه: "أ. يقدم غير الأردني والشخص الحكمي طلب إذن بتملُّك عقار إلى الدائرة، وفقا للإجراءات المحددة بتعليمات يصدرها المدير لهذه الغاية ب- يخاطب المدير، عند طلب الأذن بتملُّك عقار، في أي من الحالات الواردة في هذا الفصل، الجهات المعنية لإبداء رأيها فيه. ج- يرفع طلب الأذن بتملُّك العقار إلى الجهة المختصة بمنحه وفق أحكام هذا الفصل لتصدر قرارها بشأنه وعليها مراعاة رأي الجهات المعنية في الطلب. د- تحدد بقرار من المجلس الجهات المعنية التي تجب مخاطبتها لإبداء رأيها في طلب تملُّك العقار في كل حالة من حالات تملُّك العقار المنصوص عليها في هذا الفصل.

وقد بيَّن المشرِّع اللبناني في المادة الرابعة من قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان أن الحق الناشئ عن وصية أو هبة معقودة بين غير اللبنانيين الذين يدخلون في عداد ورثتهم عند وفاتهم، خاصة الأصول والفروع والأزواج، والحقوق الناشئة عن عقود الانتفاع والرهن والبيع بالوفاء أو بالاستغلال والتأمين والإجارة المنصوص عليها في القرار رقم (12) الصادر بتاريخ 1934/1/16 (نظام المساقاة).

ومن الطبيعي أنَّ موافقة الدولة على إقامة الأجنبي بأراضيها، يترتب عليه السماح له بممارسة الأعمال والمهن التي يتقنها، في سبيل أن يؤمن كفاف عيشه وقوته اليومي، بحيث لا يشكل عالة على مجتمع الدولة التي يقيم فيها، في الوقت الذي تكون فيه الدولة في غنى عن هذا الأمر، وتعتبر ممارسة

---

[1] الكسواني عامر محمود، موسوعة القانون الدولي الخاص، ج2، الجنسية والموطن ومركز الأجانب، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (2010)، ص355.

الأجنبي لحق العمل والمهن مبدأً مسلماً به ومتعارفاً عليه في المجتمع الدولي، سواء أكان على أساس المعاملة بالمثل، أم بسبب العرف الدولي، أم بناءً لأسباب إنسانية[1].

وقد نصّت المادة الثالثة والعشرون من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر لعام 1948 على أنه "لكل شخص الحق في العمل وله حرية اختياره وبشروط عادلة ومرضية، كما أن له حق الحماية من البطالة"، وفي الوقت نفسه، فإنَّ هذا الاعتراف الدولي ليس مطلقاً، والقول بخلاف ذلك (أي السماح للأجانب بممارسة جميع الأعمال والمهن في الدولة) يعني منافستهم للوطنيين من أهل البلاد في أسباب عيشهم وتجارتهم وسائر أعمالهم، وبذلك يزول الأساس الذي تقوم عليه الدولة، وهي صفة الوطنية التي تجمع بينها وبين رعاياها والذين عليهم وحدهم، يقوم كيانها السياسي وأسباب ثروتها.

المبحث الثاني:

القواعد القانونية لحقوق الأجنبي

إذا كان التطوُّر الاقتصادي والسياسي والاجتماعي وما يشهده العصر الحديث من سهولة الاتصالات بين المجتمعات المختلفة قد أدى إلى ظهور علاقات اقتصادية وقانونية لم تكن محدَّدة، وعلى رأسها الاستثمارات الأجنبية، والتي أولتها التشريعات القانونية معاملة خاصة تفوق تلك التي يتمتع بها الأجنبي غير المستثمر[2] لذا سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول ملكية الأجنبي في الاستثمار، ونخصِّص المطلب الثاني لحق الأجنبي في العمل.

المطلب الأول:

ملكية الأجنبي في الاستثمار

لقد ذهب البعض[3] إلى تبرير الاستثمارات الأجنبية لأنها تعد امتلاك أحد الأفراد أو المؤسسات في دولة ما لأصول تعمل في دولة أخرى سواء كان بحق أو دون حق في إدارة تلك الأصول وسواء كان ذلك لفترة طويلة أم قصــيرة وغالباً لفترة طويلة الأجل، ســعياً وراء ربح أوفر أو عمالة أرخص أو لفتح أســواق اقتصـــادية جديدة تعود بالنفع عليها، لذا ســنقوم بتقســيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول

---

[1] أبا الخيل عبد الله بن محمد صالح، المرجع السابق، ص239.

[2] البستاني سعيد، المركز القانوني للأجانب والعرب في الدول العربية، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، (2004)، ص250.

[3] العبيدي علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، (2010)، ص40.

موضــوع مدى إمكانية الأجنبي في الاســتثمار، ونعرّج في الفرع الثاني على مســألة مدى إمكانية الأجنبي في الملكية الصناعية والتجارية.

الفرع الأول:

مدى إمكانية الأجنبي في الاستثمار

حرص المشرِّع الأردني على العناية بمسألة الاستثمار في قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته على تنظيم استثمار الأجنبي بحسب الغرض المخصص فقد نصَّت المادة (142) من ذات القانون بأنه: "لغير الأردني الذي يحمل جنسية أي دولة عربية، أن يتملَّك قطعة أرض خارج حدود مناطق التنظيم، بقصد استثمارها باستصلاحها أو بزراعتها أو بإقامة مشروع صناعي أو إسكاني عليها، وذلك بإذن يمنح وفقا للصلاحيات التالية– : أ– بقرار من الوزير بناءً على تنسيب المدير لقطعة أرض لا تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما. ب– بقرار من المجلس بناءً على تنسيب الوزير لقطعة أرض تزيد مساحتها على (50) خمسين دونما".

وفي سـياق تنظيم المشـرِّع الأردني لملكية الأجانب للعقارات نصَّـت المادة (143) بأنه: "لا يمنح الإذن بتملُّك عقار لشـخص حكمي إلا إذا ثبت تمتعه بالشـخصـية الحكمية وتسـجيله في المملكة ومزاولته لأعماله وفق أحكام القانون"، وتجدر الإشارة إلى أنَّ محكمة بداية أربد بصفتها الاستئنافية أشارت في حكم لها قضــت فيه: "أن رئيس دائرة التنفيذ قد خالف القانون حينما منح المســتأنف ضــدّه الأذن للشــخص الأجنبي حيث لا يملك الصـلاحية القانونية لإعطائه استثمار قطعة الأرض لغايات بناء السكن عليها، ولم يحصل على الإذن المخصص من الوزير المعني وعليه يغدو القرار الطعين مجافياً للواقع[1]".

يرى الباحث أنَّ المشـرِّع الأردني عمل على بيان ضــوابط قانونية بالنص الوارد في قانون الملكية العقارية، السبب في ذلك يرجع لضـرورة تنظيم الاسـتثمار المتعلق بقطع الأراضـي وعدم تضـارب ذلك مع اعتبارات الدولة اجتماعياً أو اقتصــادياً من أجل تذليل العقبات أمام المســتثمرين الأجانب وبما يعود بالنفع عليهم.

---

[1] قرار استئنافي، محكمة بداية إربد (بصفتها الاستئنافية)، رقم (2020/4927)، تاريخ (2020/6/14)، منشورات عدالة الإلكتروني.

الفرع الثاني:

مدى إمكانية الأجنبي في الملكية الصناعية والتجارية

حرص المشرِّع المصري النص على ملكية الأجنبي في الاستثمار الصناعي والتجاري، حيث بينت المادة (4) من القانون المصري رقم (57) لسنة 1939 الخاص بالعلامات التجارية، والتي نصَّت على: "يحق لكل صاحب مصنع أو منتج أو تاجر مقيم بإقليم الدولة أو له فيها محل حقيقي، أن يسجل علاماته، ويحق لكل أجنبي أن يسجل علاماته إذا كان ينتمي لدولة تعامل الجمهورية معاملة بالمثل أو يقيم بهذه الدولة أو له فيها محل حقيقي".

ويتضح من هذا النص، أنَّ المشرِّع المصري قد فرَّق بين حالتين، فيما يتعلق بتطبيق المعاملة بالمثل كشرط لتسجيل الأجنبي لعلامته التجارية في مصر:

الحالة الأولى: إذا كان صاحب المصنع أو المنتج أو التاجر يقيم في مصر أو له فيها محلاً حقيقياً، فلا يشترط تحقق المعاملة بالمثل كشرط للتسجيل في هذه الحالة.

والسبب في ذلك يعود إلى وجود ارتباط إقليمي بين الأجنبي ومصر، يعبر عن تركيز مصالح هذا الأجنبي في الدولة، حيث يقوم بعمل صناعي أو ممارسة التجارة فيه.

الحالة الثانية: إذا كان الأجنبي يقوم بعمل صناعي أو تجاري وليس له إقامة أو محل حقيقي في مصر، فهنا اشترط المشرِّع المصري المعاملة بالمثل كشرط للتسجيل، وذلك في حالتين:

أ- إذا تحققت المعاملة بالمثل بين مصر والدولة التي ينتمي إليها الأجنبي بجنسيته.

ب- إذا تحققت المعاملة بالمثل بين مصر والدولة التي يقيم فيها الأجنبي[1].

يرى الباحث أنَّه إذا كانت المعاملة بالمثل يجب أن تتحقق مع الدولتين في آنٍ واحد، أم أنه يكفي أن يتحقق أحد الاحتمالين، وذلك في الحالة التي يكون فيها الأجنبي مقيماً في دولة أخرى غير دولته الأصلية، ونرى بأنه يكفي لتحقق المعاملة بالمثل في هذه الحالة كشرط لتسجيل الأجنبي لعلامته التجارية، أن تتوافر المعاملة بالمثل، إما مع الدولة الأجنبية التي ينتمي إليها الأجنبي بجنسيته، أم مع الدولة التي له فيها محل إقامة حقيقي أو فعلي، فتحقق أحد الاحتمالين يسـقط الاحتمال الآخر، والملاحظ بأن المشـرِّع المصري قد اكتفى بالنص على مبدأ المعاملة بالمثل دون أن يحدِّد كيفية تحققها من دبلوماسية أو تشريعية أو فعلية.

[1] أبا الخيل عبد الله بن محمد صالح، المرجع السابق، ص235.

أما بالنسبة للمعاملة بالمثل فيما يتعلق بتمتع الأجانب بحق تملُّك براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية، فقد نصَّت المادة (5) من قانون براءات الاختراع والرسوم والنماذج الصناعية المصري رقم (132) لسنة 1949، على: "يحق طلب براءات الاختراع للأجانب الذين يقيمون في مصر أو الذين لهم فيها مؤسسات صناعية أو تجارية، كما يحق طلب هذه البراءات للأجانب الذين ينتمون إلى دول تعامل مصر بالمثل أو الأجانب الذين يقيمون بتلك الدول أو يكون لهم محل حقيقي"[1].

وقد حذا المشرّع السعودي حذو المشرّع المصري، باشتراطه مبدأ المعاملة بالمثل، كشرط لتمتع الأجنبي بحق منحه براءات الاختراع في السعودية، مفرقاً في ذلك بين طائفتين من الأجانب:

الطائفة الأولى: الأجانب المقيمون في السعودية، ولا يشترط المعاملة بالمثل بالنسبة إليهم.

الطائفة الثانية: الأجانب المقيمون خارج السعودية، وهم الذين خصهم المشرّع السعودي، باشتراط المعاملة بالمثل، كشرط لتمتعهم بحق الاستفادة من براءة الاختراع في السعودية[2].

وقد نصَّت على ذلك، المادة (7) من قانون براءة الاختراع السعودي رقم (65) لسنة 1970 بأنه: للأشخاص الآتي ذكرهم، حق طلب براءة الاختراع:

1- السعوديون والمواطنون العرب.
2- الأجانب المقيمون في السعودية ولهم فيها محل عمل حقيقي.
3- الأجانب الذين ينتمون إلى دول تعامل السعودية معاملة المثل.

ونلاحظ على هذا النص، أن المشرّع السعودي قد ساوى بين المواطنين العرب والسعوديين فيما يتعلق بحق التمتع ببراءات الاختراع في السعودية، سواء أكان هؤلاء مقيمين في داخل السعودية أم في خارجها، ولم يحدد فيما إذا كان ذلك على أساس المعاملة بالمثل أم لا؟

ومن جانب آخر، فإنَّ النص لم يحدد الصورة التي يتحقق بها مبدأ المعاملة بالمثل، ونرى أن النص طالما جاء عاماً، فهذا يعني أنه يكفي تحقق المعاملة بالمثل في أية صورة من صورها الثلاث، دبلوماسية أو تشريعية أو فعلية. هذا وإنَّ المعاملة بالمثل فيما يتعلق بتنظيم التمتع بحقوق الملكية الصناعية متحققة دبلوماسياً بين جميع الدول المنظمة لاتفاقية باريس لحماية حقوق الملكية الصناعية.

[1] بني يونس يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، ط1، عمان، (د.ن)، (2003)، ص200.
[2] إبراهيم عبد المنعم موسى، الاعتبار الشخصي في شركات الأموال وقانون تملُّك الأجانب للعقارات، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، (2006)، ص270.

فقد نصَّت هذه الاتفاقية على مبدأ المعاملة بالمثل بقولها: "يتمتع رعايا كل دولة من دول الاتحاد في جميع دول الاتحاد الأخرى، بالنسبة لحماية الملكية الصناعية، بالمزايا التي تمنحها حالياً أو قد تمنحها مستقبلاً قوانين تلك الدولة للمواطنين وذلك دون الإخلال بالحقوق المنصوص عليها بصفة خاصة في هذه الاتفاقية، وأن يكون لهم نفس الحماية التي للمواطنين ونفس وسائل الطعن القانونية ضد أي إخلال بحقوقهم، وبشرط اتباع الإجراءات المفروضة على المواطنين".

يرى الباحث أن الواضح من النص، أن هذه الاتفاقية تؤسس مبدأ المعاملة بالمثل على أساس تشبيه الأجانب بالوطنيين، حيث يتمتع كل مواطن من رعايا الدول المنضمة إلى هذه الاتفاقية في جميع دول الاتحاد الأخرى، ما لمواطنيها من حق التمتع بحقوق الملكية الصناعية والتجارية من حق الحماية وحق التظلم من كل مساس بحقوقه، ولكن بشرط اتباع الشروط والإجراءات المفروضة على المواطنين في تلك الدولة.

المطلب الثاني:

حق الأجنبي في العمل

تتَّجه الدول عندما تقوم بتنظيم عمل الأجانب في إقليمها إلى مراعاة الاعتبارات الآتية:

1- حماية اليد العاملة الوطنية من المنافسة الأجنبية. 2-حماية مصالح المجتمع الوطني الاقتصادي والاجتماعي، وذلك بالحد من هيمنة الأجانب على المؤسسات الاقتصادية والتجارية من جهة، وإقصائهم عن المهن التي من شأنها التأثير على حياة المجتمع تأثيراً مباشراً.

3- رعاية مصالح الوطنيين في الخارج، وذلك عن طريق تعليق تمتع الأجانب بهذه الحقوق على منح الدول الأجنبية ذات الحقوق للوطنيين الموجودين على إقليمها، (أي شرط المعاملة بالمثل)، خاصة إذا كانت الدولة من الدول المصدرة للسكان[1]، وبناءً على ما تقدم، سوف نقسم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الأول نطاق المعاملة بالمثل في حق العمل، أما الفرع الثاني، فسوف نخصصه لحق الأجانب في ممارسة الأنشطة المهنية.

[1] الكسواني عامر محمود، المرجع السابق، ص350.

الفرع الأول:

نطاق المعاملة بالمثل في حق العمل

نهج المشرِّع السعودي في قانون العمل رقم (71) لسنة 1987 والمعدل بالقانون المرقم (17) لسنة 2000، النهج العام الذي يقضي بالسماح للأجانب بممارسة الأعمال في الدولة، ولكن بعد ربط ذلك بقيود واعتبارات محددة، إذ جعل حق العمل في الأصل حكراً على السعوديين إلا انه عاد وأجاز للأجانب الحق بالعمل في السعودية استثناءً بعد أن يحدد بتعليمات خاصة نوع الأعمال والحالات التي يجوز لغير السعوديين ممارستها في السعودية.

وقد صدرت التعليمات رقم (18) لسنة 1987 والخاصة بممارسة الأجانب العمل في السعودية محددةً في المادة الرابعة منها الشروط التي يجب أن تتوافر لمنح إجازة العمل للأجانب في السعودية، دون أن يكون من بين هذه الشروط شرط المعاملة بالمثل.

وهذا ما يستشف ضمناً من أحكام المادة الحادية عشرة من تعليمات ممارسة الأجانب العمل في السعودية رقم (18) لسنة 1987، فبعد أن بينت هذه التعليمات الشروط والقيود اللازمة لمنح إجازة العمل للأجانب في السعودية، عادت في المادة الحادية عشرة منها، بالنص على: أولاً– يستثنى من أحكام هذه التعليمات:

أ– العاملون لدى الهيئات الدولية والبعثات الدبلوماسية والقنصليات التجارية والأجنبية المعتمدة في السعودية.

ب– الأجانب الذين تسمح لهم القوانين والاتفاقيات والمعاهدات الدولية التي تكون الحكومة السعودية طرفاً فيها بممارسة الأعمال في السعودية.

ج– الأجانب المشتغلون لدى الحكومة".

وبتأمل دقيق لما سبق، نجد أن المشرِّع السعودي قد ميز بين طائفتين من الأجانب، وفقاً لقانون العمل رقم (71) لسنة 1987، والتعليمات الصادرة بموجبها:

الطائفة الأولى: وهم الأجانب الذين يسمح لهم قانون العمل بمزاولة العمل في السعودية دون استلزام مبدأ المعاملة بالمثل، حيث إن تعليمات ممارسة الأجانب للعمل في السعودية قد حددت الشروط اللازمة لمنح الأجنبي إجازة العمل في السعودية، دون أن يكون فيما بينها (شرط المعاملة بالمثل).

الطائفة الثانية: وهم الأجانب الذين تسمح لهم الاتفاقيات والمعاهدات الدولية التي تكون الحكومة السعودية طرفاً فيها بممارسة العمل في السعودية دون الخضوع للقيود والشروط التي تضعها قوانين الدول الداخلية،

استناداً بالطبع على مبدأ المعاملة الدبلوماسية بالمثل، بين السعودية والدولة التي ينتمي إليها الأجنبي، سواء أكانت هذه المعاملة تشريعية أم دبلوماسية [1].

في حين ذهب المشرِّع المصري إلى تبني موقفاً أكثر وضوحاً من الموقف الذي تبناه المشرِّع السعودي، وذلك بأنه اشترط صراحة، بنص عام ضرورة تحقق مبدأ المعاملة بالمثل بين مصر والدولة التي ينتمي إليها الأجنبي كشرط لممارسة الأجنبي لحق العمل في مصر، وذلك بموجب قانون العمل المصري رقم (137) لسنة 1981 والتي نصَّت المادة (26) منه على: "لا يجوز للأجانب أن يزاولوا عملاً إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من وزارة العمل، وأن يكون مصرحاً لهم بالإقامة، وبشرط المعاملة بالمثل مع الدولة التي ينتمي إليها وفي حدود تلك المعاملة ...". ومبدأ المعاملة بالمثل وفقاً لذلك، ليس شرط ابتداء فحسب وانما هو شرط استمرار كذلك، بحيث لا يسمح للأجنبي بالاستمرار في العمل إذا عدلت دولته عن معاملة المصريين فيها بالمثل.

وفي هذا الصدد، يرى البعض من الفقه[2] بأنه: "لا يكفي للسماح للأجنبي بمزاولة عمل معين في الجمهورية العربية، أن تقر هذه الدولة للرعايا المصريين الحق في مزاولة ذات العمل الذي يطلب الأجنبي السماح له به في الجمهورية العربية، فإذا كانت تمنعهم من مزاولة أعمال معينة تعين منع رعايا هذه الدولة من مزاولة هذه الأعمال في الجمهورية العربية".

إلا أنَّه ورغم وضوح صياغة النص، فإنَّ البعض الآخر من الفقه[3] يذهب، بأنَّه ليس بشرط أن تتحقق المعاملة بالمثل هنا بالتطابق، بل يكفي تحقق التعادل لأعمال مبدأ المعاملة بالمثل هنا، "لأن هذا التشدد لا يتلاءم مع المرونة التي يحسن مراعاتها في أعمال فكرة المعاملة بالمثل بما يتفق ويتلاءم مع مصلحة الدولة، وهي المرد الأخير في هذا الشأن، بل إنه قد يتعارض مع هذه المصلحة ذاتها إذا دعت الحاجة فعلاً إلى الترخيص لأجنبي ما بالعمل في قطاع معين وكانت دولته لا تمنح معاملة مماثلة للمصريين فيها".

والمشرِّع المصري لم يكتفِ باشتراط المعاملة بالمثل بالنسبة لعمل الأجانب في مصر فحسب، بل اشترطها كذلك في خصوص استفادة الأجانب الخاضعين لقانون العمل المصري فيما يتعلق بانتفاعهم من مزايا التأمينات الاجتماعية، حيث نصَّت المادة الثانية في الفقرة (ب) من قانون التأمينات الاجتماعية المصري رقم (79) لسنة 1975 والمعدل بالقانون رقم (25) لسنة 1977 والقانون رقم (93) لسنة 1980،

[1] الروبي، الجنسية ومركز الأجانب في القانون المقارن، المرجع السابق، ص50.

[2] بني يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، المرجع السابق، ص220.

[3] البستاني، المركز القانوني للأجانب والعرب في الدول العربية، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص260.

على سريان أحكام هذا القانون على الأجانب الخاضعين لقانون العمل، بشرط ألا تقل مدة عقد العمل عن سنة وأن توجد اتفاقية معاملة بالمثل.

ومن قبيل هذه الاتفاقيات، اتفاقية منظمة العمل الدولية بشأن التمييز في الاستخدام والمهنة رقم (111) لسنة 1958، التي ألزمت الدول الأعضاء فيها، بإلغاء التمييز بين رعاياها ورعايا إحدى الدول الأخرى في الاتفاقية، وفيما يتعلق باستخدام العمال الأجانب في الأعمال والمهن في أقاليمها وذلك من خلال خلق نوع من التكافؤ في فرص العمل والمساواة في المعاملة بين رعاياها ورعايا الدول الأخرى الأعضاء في الاتفاقية وعلى أساس المعاملة بالمثل بالطبع.

الفرع الثاني:

حق الأجانب في ممارسة الأنشطة المهنية

تُعدُّ المعاملة بالمثل فيما يتعلق بحق الأجانب بممارسة المهن والحرف، شأنها في ذلك، شأن المعاملة بالمثل اللازمة لممارسة الأجانب لحق العمل، تلعب الدور نفسه فيما يتعلق بتنظيم ممارستها من قبل الأجانب[1].

وقد اشترط المشرِّع المصري تحقق مبدأ المعاملة بالمثل كشرط عام لممارسة الأجانب لأغلب الحرف والمهن الحرة في مصر، بالنسبة لمهنة المحاماة، يستلزم قانون المحاماة المصري رقم (61) لسنة 1968، فيمن يدرج اسمه بجدول المحامين المصري، أن يكون مصري الجنسية أو متمتعاً بجنسية إحدى الدول العربية بشرط المعاملة بالمثل.

ونلاحظ هنا أنَّ المشرّعِ المصري لم يورد قيد المعاملة بالمثل، بالنسبة للأجانب بشكل عام، بل قصره على رعايا الدول العربية فقط، أي أنَّه أجاز لرعايا الدول العربية فقط بممارسة مهنة المحاماة في مصر وذلك إذا كانت دولهم تعامل المصريين بالمثل، ولكنه اشترط أيضاً إلى جانب المعاملة بالمثل أن يكون ترافع المحامين العرب أمام المحاكم المصرية في الدرجة المقابلة للدرجة المقررين للمرافعة فيها في بلدانهم وذلك بشرط الاشتراك مع محام مصري، وبإذن خاص من مجلس نقابة المحامين، أما الأجانب من غير رعايا الدول العربية، فمنعهم المشرّعِ المصري من ممارسة المحاماة سواء أتحققت المعاملة بالمثل أم لا.

[1] خالد، المدخل القانوني الدولي الخاص العربي، المرجع السابق، ص138.

والأمر نفسه بالنسبة لمهنة طب الأسنان، حيث استلزم القانون رقم (537) لسنة 1954 بشأن مهنة طب الأسنان، فيمن يمارس مهنة طب الأسنان في مصر أن يكون مصرياً، ومع ذلك يجوز للأجانب بصفة عامة ممارسة المهنة دون التقيد بالشروط المنصوص عليها في القانون المذكور وذلك بشرط المعاملة التشريعية بالمثل، أي شرط أن يكون قانون الدولة التي يتبعها الأجنبي يسمح للأطباء المصريين بممارسة مهنة طب الأسنان هناك.

أمَّا المشرِّع السعودي، فإنَّ موقفه لم يختلف عن موقف المشرّع المصري، بل سار معه في المسار نفسه، من تقييد ممارسة الأجانب لبعض الحرف والمهن في السعودية على تحقق مبدأ المعاملة بالمثل. وهذا الأمر نفسه بالنسبة لمهنة طب الأسنان، حيث اشترط قانون نقابة أطباء الأسنان رقم (446) لسنة 1987 أن يكون عضو النقابة سعودي الجنسية، أما العرب والأجانب فيجوز قبول انتسابهم، شرط ألا يكونوا قد حرموا من حق الممارسة في بلادهم بسبب إساءتهم للمهنة، وممن تعامل بلادهم السعودية بالمثل.

وقد خطا المشرِّع الأردني خطوة المشرّعين المصري والسعودي، باشتراطه تحقق مبدأ المعاملة بالمثل، كشرط للجواز للأجانب بممارسة بعض المهن في المملكة الأردنية، فعلى سبيل المثال، نصَّت المادة الثانية عشرة من قانون نقابة المهندسين الأردنيين رقم (15) لسنة 1972، بالجواز للمهندسين من رعايا الدول العربية حق ممارسة المهنة في المملكة الأردنية، بعد أن تتوفر مجموعة من الشروط لذلك ومن بين هذه الشروط، شرط المعاملة بالمثل.

ويلاحظ الباحث، أنَّ المشرِّع الأردني، قد أجاز لرعايا الدول العربية فقط، من ممارسة مهنة الهندسة في الأردن – وعلى أساس المعاملة التشريعية بالمثل – دون الأجانب من جنسيات غير عربية، وكذلك بالنسبة لمهنة الطب، فقد أجاز قانون نقابة الأطباء الأردني رقم (13) لسنة 1972، لغير الأردنيين ممارسة مهنة الطب في الأردن، ولكن بعد تحقق شرط المعاملة بالمثل، ونصَّت على ذلك المادة الثامنة من القانون المذكور، باستثنائها الأطباء غير الأردنيين الذين يحق لهم بممارسة المهنة في الأردن، وهؤلاء الأطباء، هم:

1- الأطباء العرب، إذا كانوا مسجلين في نقابة الأطباء لأي بلد عربي ومرخصين للعمل فيه، بشرط المعاملة بالمثل.
2- الأطباء الأجانب، إذا كانوا مرخصين للممارسة في بلادهم وبشرط المعاملة بالمثل. وبذلك يكون المشرّع الأردني، قد أجاز للأطباء العرب والأجانب ممارسة الطب في الأردن – على أساس المعاملة بالمثل – عكس الحالة السابقة، والتي حصر جواز ممارستها لرعايا الدول العربية دون الأجانب غير العرب.

الخاتمة:

بعد استعراض الخصوصية القانونية لحقوق الأجنبي في التملك والعمل، من خلال بيان ماهية التنظيم القانوني للأجنبي، والحديث في قواعد تنظيم حقوق الأجنبي، فقد توصلت هذه الدراسة إلى بعض النتائج والتوصيات، نوردها تباعاً:

أولاً: النتائج:

خلصت الدراسة إلى بعض النتائج وهي:

1- أن المشرع الأردني عمل على تنظيم مسألة قانونية هامة تلامس الجميع، ومن أبرزهم الأجانب القادمين للملكية أو المقيمين فيها من خلال تنظيم الوضـــع القانوني لملكيتهم أو منح تملكهم للعقارات في المملكة، وهذا انسجاماً من تطلعات الدولة والقوانين.

2- تهدف الملكية العقارية للأجنبي في تحديد تملكه أو اســتثماره بما يخدم نفســه والمجتمع في الدولة، وهذا مقيد بقيود قانونية نظمها قانون الملكية العقارية الأردني بتعديلاته الجديدة.

3- لقد ظهر تباين فيما يخص التمليك والعمل بين التشريعات العربية حيث انسجم المشرع الأردني مع المشرع المصري وتباين مع النظام السعودي في مسألة الاستثمار وقيده بضوابط قانونية.

4- حرص المشرع الأردني على منح الأجنبي العمل والاستثمار استناداً لمبدأ المعاملة بالمثل، الذي تتجه إلى تطبيقه أغلب التشـــريعات العربية؛ لما يحقق الهدف من قانون الملكية العقارية وبيان مركز الأجنبي فيها.

ثانياً: التوصيات:

خلصت الدراسة إلى بعض التوصيات، وهي:

1- ضرورة تدخل المشرع الأردني في تنظيم مسألة تحديد أنواع العقارات التي يجوز استثمارها وليس فقط الاكتفاء بمسألة قطعة الأرض دون بيان نوعها.

2- أن ينظّم المشرع الأردني قيمة ومساحة العقارات التي من الممكن أن تزيد باستخدام الأجنبي خلافاً لما أوردته المادة (142) من قانون الملكية العقارية رقم (13) لسنة 2019.

3- أن تتعاون الدول من خلال اتفاقيات دولية سواء ثنائية أو جماعية لبيان منح الأجنبي الحق بصورة كاملة في العمل والاستثمار بعيداً عما يشكل مخالفة لحقوق الأجنبي في الاتفاقيات الدولية.

قائمة المصادر والمراجع:

- أبا الخيل، عبد الله بن محمد صالح، أحكام تملك غير السعوديين للعقار، دراسة مقارنة، مج15، ع60، مجلة العدل، الرياض، 2013.
- إبراهيم عبد المنعم موسى، الاعتبار الشخصي في شركات الأموال وقانون تملك الأجانب للعقارات، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2006.
- البستاني سعيد، المركز القانوني للأجانب والعرب في الدول العربية، دراسة مقارنة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2004.
- بني يونس يونس، المركز القانوني للأجانب في المملكة الأردنية الهاشمية، ط1، عمان، (د.ن) ، 2003.
- الجبوري ياسين، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الجزء الثاني: آثار الحقوق الشخصية، أحكام الالتزامات، دراسة موازنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة، عمان، 2003.
- الحنبلي شاكر، موجز في أحكام الأراضي والأموال غير المنقولة، مطبعة دمشق، 1929.
- خالد هشام، المدخل القانوني الدولي الخاص العربي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2003.
- الروبي محمد، الجنسية ومركز الأجانب في القانون المقارن، ج2، دار النهضة العربية، القاهرة، 2005.
- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، ج8، حق الملكية، ط2، دار النهضة العربية، القاهرة، 1991.
- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8، ط 2، دار النهضة العربية، القاهرة،1991.
- الصوافين، محمد حسني، أثر التطور التشريعي على تملك غير الأردنيين والأشخاص المعنويين الأموال غير المنقولة، ع1، ج3، المجلة العربية للعلوم الاجتماعية، 2016.
- الصوملي، عبد الكريم يحيى، حق الأجنبي في التملك والاستثمار العقاري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، أطروحة دكتوراه غير منشورة، جامعة عين شمس، مصر، 2015.
- العبيدي، علي هادي، الوجيز في شرح القانون المدني الأردني، الحقوق العينية، ط3، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010.
- الكسواني، عامر محمود، 2010، موسوعة القانون الدولي الخاص، ج2، الجنسية والموطن ومركز الأجانب، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

الاتفاقيات والقوانين:

– اتفاقية منظمة العمل الدولية بشأن التمييز في الاستخدام والمهنة رقم 111 لسنة 1958.
– الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر لعام 1948.
– قانون اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان لعام 2001.
– قانون العمل المصري رقم (137) لسنة 1981.
– القانون المرقم (230) والصادر سنة 1996 الخاص بتملك الأجانب للعقارات في مصر.
– قانون الملكية العقارية الأردني رقم (13) لسنة 2019 وتعديلاته.
– قانون تملك الأجنبي للعقار في السعودية رقم 38 لسنة 1961.
– قانون مزاولة مهنة الطب المصري رقم 415 لسنة 1954.
– قانون نقابة الأطباء الأردني رقم (13) لسنة 1972.
– نظام العمل السعودي رقم (71) لسنة 1987.